

Ekspertiz ve İpotek Ücretlerine İlişkin

Kamuoyu Duyurusu

24 Aralık 2019

Bankaların “haksız şekilde ekspertiz ve ipotek tesis ücreti tahsil ettiklerine” ilişkin basına yansıyan yanıltıcı beyanlara rastlanmaktadır. Banka müşterilerini ve kamuoyunu doğru bilgilendirmek amacıyla bu kamuoyu duyurusunun yayınlanmasına ihtiyaç duyulmuştur.

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’a istinaden, T.C. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından hazırlanan Finansal Tüketicilerden Alınacak Ücretlere İlişkin Usûl ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 10’uncu maddesinin 2’nci fıkrası, “Taşınır ve taşınmazlara ilişkin rehin, ipotek ve ekspertiz işlemlerinde yalnızca üçüncü kişilere ödenen ücretler alınabilir” hükmünü içermektedir.

Kuruluşlar ve bankalar tarafından ücretlendirilebilecek olan ürün veya hizmetler, Yönetmelik Ek-1’de sınıflandırılmıştır. “Ekspertiz Ücreti” bu sınıflandırmada 1.2 olarak, “Taşınır ve Taşınmaz Rehin Tesis Ücreti” 1.3 olarak yer almaktadır.

Kredi kullandıran kuruluş ya da banka, teminat alınacak taşınmazın değer tespiti için ekspertiz işlemini ve/veya taşınmaz üzerinde ipotek tesis işlemini, dışarıdan hizmet olarak üçüncü bir kişi ya da firmaya da yaptırabilmektedir. Bu halde bankalar, ekspertiz yapan veya ipotek tesis eden firmaya fatura karşılığında ödeme yapmaktadır.

Bahse konu hizmetlere dair faturaların kredi müşterisi adına kesilmesi yasal olarak zorunlu değildir. Banka, ekspertiz yahut ipotek tesis ücretini, sözleşme öncesinde ve sonrasında yaptığı bilgilendirme çerçevesinde, yukarıda açıklanan mevzuata uygun şekilde kredi müşterisinden tahsil etmektedir.

Söz konusu ücretlere ilişkin sınıflandırma, işlemlerin finansal niteliklerine göre ayrımı BDDK’nın uygun görüşü alınarak, Türkiye Bankalar Birliği, Türkiye Katılım Bankaları Birliği ile Finansal Kurumlar Birliği tarafından ayrı ayrı yayımlanan “Finansal Tüketicilerden Alınacak Ücretlere İlişkin Usûl ve Esaslar Hakkında Yönetmelik Kapsamında Ücretlendirilebilecek Ürün ve Hizmetlere İlişkin İzahname” ile yapılmış olup, İzahnamelerin eki Sınıflandırma Tablosu’nun 1.2 Ekspertiz Ücreti başlıklı ve ve 1.3 Taşınır ve Taşınmaz Rehin Ücreti başlıklı maddelerinde “*tahsis edilen veya reddedilen kredilerde/finansman taleplerinde üçüncü kuruluşlara veya şahıslara ödenen tutarlar dışında herhangi bir ücretin tahsil edilemeyeceği*” açıklamaları bulunmaktadır.

Anılan düzenlemeler uyarınca **bankalar, özel gayrimenkul değerlendirme şirketlerine ve ipotek tesis hizmeti aldıkları firmalara ödedikleri ücretleri tüketicilerden tahsil etme hakkını haizdir.**

Konuya ilişkin olarak diğer bir düzenleme olan ve Ticaret Bakanlığı tarafından hazırlanan Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği’nin 18’inci maddesinin 3’üncü fıkrasında “*Konut finansmanı sözleşmesine istinaden tüketiciden talep*



*edilecek her türlü ücrete ilişkin bilgilerin, sözleşmenin eki olarak kâğıt üzerinde yazılı şekilde tüketiciye verilmesi zorunludur. Bu bilgilerin tüketiciye verildiğinin ispatı konut finansmanı kuruluşuna aittir” hükmü mevcuttur. **Bu düzenleme uyarınca kredi nedeniyle yaptırılan ekspertiz incelemesi ücreti hakkında müşteri bilgilendirilmekte ve bu ücret kendisinden mevzuata uygun şekilde tahsil edilmektedir.***

Kamuoyunun bilgisine sunulur.

Saygılarımızla,

Türkiye Bankalar Birliği